

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Rubrik/underrubrik	Sidan
PLANENS SYFTE.....	3
PLANDATA.....	3
Läge och areal.....	3
ORGANISATORISKA FRÅGOR	
Planhandlingar.....	3
Tidplan.....	4
Planprocessen.....	4
Genomförandetid.....	4
Nybyggnadskarta.....	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	
Översiktliga planer.....	4
Riksintressen.....	5
Detaljplaner.....	5
FÖRENLIGT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB.....	5
MILJÖBEDÖMNING	
Beskrivning av konsekvenser.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR	
Natur.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Friytor.....	7
Gator och trafik.....	7
Teknisk försörjning.....	8
Hälsa och säkerhet.....	8
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Huvudmannaskap och ansvar.....	11
Avtal.....	11
Övrigt.....	11
Planens ekonomiska konsekvenser.....	11
HÅLLBARHETSBEDÖMNING.....	12
KONSEKVENSBESKRIVNING	
Konsekvenser av planens genomförande.....	12
Konsekvenser för berörda fastigheter.....	13

PLANENS SYFTE

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra försäljning av kommunal mark så att fastigheten Skogsbo 30:3 får en ändamålsenlig storlek i förhållande till befintliga byggnader. Detaljplanen möjliggör även att en ny gång- och cykelväg kan anläggas direkt utanför det aktuella planområdet och knytas ihop med befintlig gång- och cykelväg längs hela Brunnsvägen till Skogsbo skola.

För att detaljplanen ska vara flexibel har bostäder, kontor och verksamheter satts som planbestämmelser. Avsikten är dock att bostäder kan kombineras med kontor eller att endast verksamheter, ska finnas inom planområdet. Verksamheten inom området ska ha begränsad omgivningspåverkan vilket innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Det finns ingen tydlig gräns för när en verksamhet är att betrakta som störande för omgivningen, utan det är en bedömning som får göras i samband med bygglovsprövning. Den kommunala marken inom området är delvis inte planlagd sedan tidigare.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger längs Brunnsvägen i Skogsbo ca 3 km nordöst om Avesta centrum. Området omfattar ca 1 ha.



Ortofoto 2020

Markägarförhållanden

Fastigheten Skogsbo 30:3 är i privat ägo medan Skogsbo 32:1 ägs av Avesta kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planhandlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (detta dokument)

Dessutom finns följande handlingar i ärendet:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

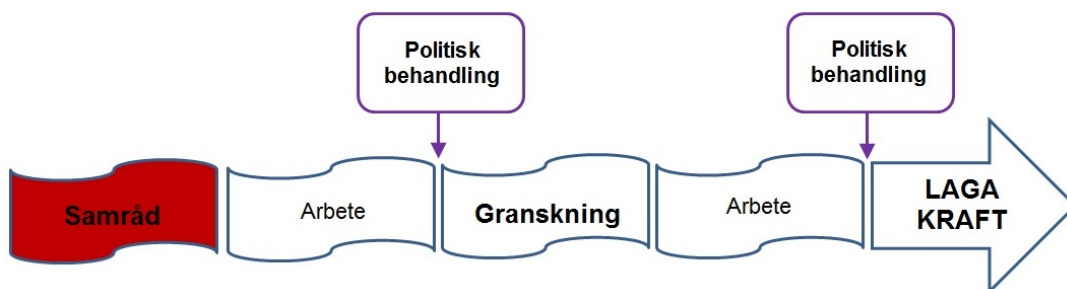
Tidplan

Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen och handläggs med utökat förfarande enligt den preliminära tidplanen nedan. Utökat planförfarande har valts eftersom planen ej helt stämmer med översiktsplanen då en mindre del av planområdet ligger inom R1, område av betydelse för det rörliga friluftslivet.

18 november 2021	Beslut om samråd (delegationsbeslut)
28 februari 2022	Kommunstyrelsens plan- och näringslivsutskott godkänner planförslaget för granskning
9 maj 2022	Kommunstyrelsen antar detaljplanen
Slutet av maj 2022	Detaljplanen vinner laga kraft

Planprocessen

Planarbetet startade i mars 2021. Planen är upprättad enligt plan- och bygglagen (PBL 2010:900, t.o.m. SFS 2021:788). Pilen nedan visar planprocessens olika skeden, för närvarande samråd. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida, www.avesta.se, fliken "Boende & Byggnad", därefter rubriken "Samhällsplanering".



Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla tills den ersätts, ändras eller upphävs. Under genomförandetiden gäller vissa rättigheter och skyldigheter kopplade till planens innehåll, bland annat är fastighetsägare garanterade att få utnyttja den byggrätt som detaljplanen medger.

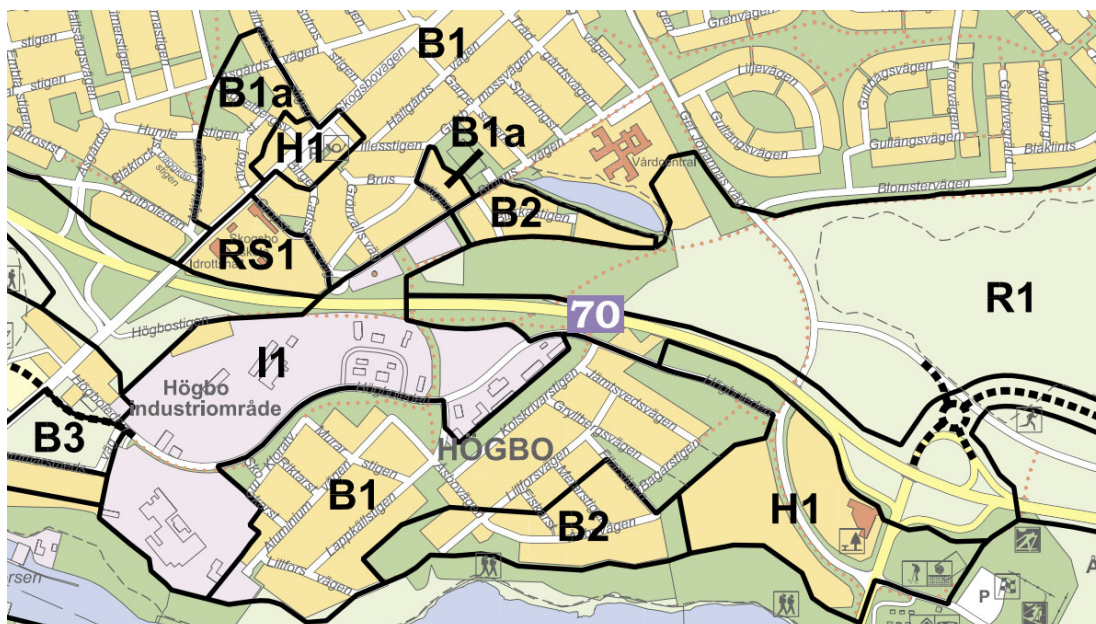
Nybyggnadskarta

Vid uppförande av huvudbyggnad ska nybyggnadskarta användas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planområdet ligger inom område T1 i översiktsplanen, antagen 2007-02-12. För delområde I 1 gäller befintligt industriområde. För R1 som ligger i söder gäller område av betydelse för det rörliga friluftslivet.



Riksintressen

Planområdet ligger som närmast, med ett naturområde, ca 30 meter norr om väg 70 som utgör riksintresse för väg med värde-texten "Väg som ingår i det nationella stamvägnätet med särskild nationell betydelse. Väg 70 är viktig för transporter från Stockholm till Dalarna och södra fjällen."

Ingen påverkan på riksintresse för kommunikation bedöms finnas på grund av den nu föreslagna detaljplanen och väg 70. Detta eftersom området mellan vägen och planområdet avgränsas av naturmark och ingen anslutning från aktuellt planområde till väg 70 kommer att bli aktuell.

En mindre del av planområdet ligger i utkanten av "Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär" som, enligt 4 kap 2 § miljöbalken, i sin helhet bedömts vara av riksintresse för det rörliga friluftslivet och turismen. Planområdet är inte direkt kopplat till riksintresset då det inte ligger i anslutning till Dalälven utan är ett lokalt friluftsområde i utkanten av "Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär" och är dessutom avskuret av väg 70. Inga kulturvärden finns inom området och naturvärdena är låga och delvis obefintliga då en del redan är ianspråktaget. Den mindre del av planområdet som redan är ianspråktaget ligger inom R1 och resterande del som idag inte är planlagt men ligger inom R1 planläggs som naturmark. Detta område har tagits med för att möjliggöra försäljning för del av ytan samt för att säkerställa resterande del som naturområde. Ingen exploatering kommer att ske inom den del av naturområdet som inte är ianspråktagen.

Ingen konflikt bedöms finnas mellan exploatering av området och friluftslivet då den lilla del som är kvar av den oplanerade marken inom "Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär" planläggs som NATUR, även om den inte synes användas av allmänheten för promenader/friluftsliv. Kommunens bedömning är att den nya detaljplanen inte påverkar natur- och kulturvärden eller turismens intressen negativt. Kommunen gör även bedömningen att friluftslivets intressen inte påverkas så negativt att kommunen anser planen vara olämplig.

Detaljplaner

Inom området gäller "Byggnadsplan för Rutbo, Skogsbo och Högbo" (G5) vilken vann laga kraft 1958-06-29. Planen anger användningen småindustriändamål, högst 2 våningar och inte högre än 7,6 meter. Planen anger även allmän plats parkmark i sydväst, där idag en gång- och cykelväg är belägen. Inom området gäller även "Byggnadsplan för Rutbo, Skogsbo, Högbo (G3) vilken vann laga kraft 1947-12-22. Planen anger användningen allmän plats gata. En del av planområdet är inte planlagt sedan tidigare, se bild nedan.



Ej planlagt
sedan tidigare

Gällande detaljplaner

FÖRENLIKT MED 3, 4 OCH 5 KAP. MB

Miljöbalkens 3:e kapitel anger grundläggande bestämmelser för hushållning med mark- och vattenområden, det 4:e kapitlet anger särskilda bestämmelser för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet och det 5:e kapitlet reglerar miljö kvalitetsnormer och miljö kvalitetsförvaltning.

Planområdet ligger till en liten del inom avgränsningen av "Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär", vilket enligt 4 kap 2 § miljöbalken är av riksintresse för sina natur- och kulturvärden, där även turismens och friluftslivets intressen ska beaktas. Planområdet är inte direkt kopplat till riksintresset då det inte ligger i anslutning till Dalälven utan är ett lokalt friluftsområde i utkanten av "Området utmed Dalälven från Avesta till Skutskär" och är dessutom avskuret från Dalälven av väg 70. Området för den föreslagna detaljplanen ligger ca 75 meter norr om väg 70, området som planläggs för verksamheter är redan ianspråktaget, inga kulturvärden finns inom området och naturvärdena är låga för den del som den planen anger natur.

Enligt 5 kap i miljöbalken ska kommuner och myndigheter säkerställa att uppställda miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas. Kommunen bedömer att planens genomförande innebär att gällande miljö kvalitetsmål för luft inte kommer att överskridas. Förslaget till detaljplan bedöms inte ha en negativ påverkan för miljö kvalitetsnormerna för vatten då området redan är ianspråktaget.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte påverkar dessa hushållningsbestämmelser, miljö kvalitetsnormer eller miljö kvalitetsförvaltning i någon omfattning som gör att den skulle vara oförenlig med dessa. Kommunen anser således att detaljplanens innehåll är förenligt med 3, 4 och 5 kapitlet i miljöbalken.

MILJÖBEDÖMNING

En undersökning för miljöbedömning av detaljplanen har gjorts i enlighet med miljöbalken, 6 kapitlet.

Kommunens bedömning är att detaljplanen inte medför någon betydande miljöpåverkan bland annat med hänsyn till de kriterierna som anges i 5 § miljöbedömningsförordningen (FSF 2017:966). Någon miljökonsekvensbeskrivning inom ramen för en miljöbedömning enligt 6 kapitlet 11-12 § miljöbalken behövs därför inte. Bedömningen baserar sig på att det berörda området för kvartersmark redan är ianspråktaget och inte har några naturvärden samt att de användningar som medges i planen inte kan ha betydande miljöpåverkan. Inga riskkällor eller miljöfarlig verksamhet tillåts inom planområdet. Kommunen bedömer även att det inte kommer att ske någon markant ökad trafikmängd inom området.

Beskrivning av konsekvenser

De effekter och konsekvenser av planens genomförande som anses vara av vikt redovisas under rubriken konsekvensbeskrivning längre fram i detta dokument.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Topografi, mark och geotekniska förhållanden

Inom planområdet finns inga stora nivåskillnader. Markytan i området består av asfalt, grus, gräs, buskar och ett par större löv- och barrträd och höjderna varierar mellan +106.19 - 107.74. Naturmarken i söder är lövdominerad blandskog med inslag av tall. Området för natur i väster består av en asfalterad gång- och cykelväg kantad av lövträd och gräsytor.

Planområdet är beläget på Badelundaåsen och marken består enligt den geologiska kartan tillhörande SGU (Sveriges geologiska undersökning) följaktligen av isälvssediment, sand. Platsens marksammansättning bedöms inte utgöra något hinder för uppförande av den byggnation som detaljplanen möjliggör. Sedvanlig geoteknisk bedömning för att avgöra utformning av grundläggning kan komma att krävas i samband med hantering av bygglov eller bygganmälan.

Utdrag ur geoteknisk undersökning från 1989, Söder Brunnsvägen, Skogsbo – strax öster om nu föreslagna detaljplan; ”Jordens bärighet är inom större delen av området mycket god och skadliga sättningar riskeras ej för måttliga belastningar (motsvarande 2-3 vånings bebyggelse). Där lösare silt uppträder under fastare ytlager (del i norra delen) riskeras smärre sättningar i de lösaste lagren. Även här kan dock 1-2 våningsbebyggelse uppföras utan att markförstärkningar erfordras”

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Fastigheten inrymmer en industribyggnad med idag verkstad samt upplag för släpvagnar, byggmaterial och bodar.



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

För att göra en flexibel detaljplan och kunna förlänga dess aktualitet och användbarhet har bostäder, kontor och verksamheter satts som planbestämmelser. Avsikten är dock att bostäder kan kombineras med kontor eller att endast verksamheter, ska

finnas inom planområdet, se mer längre fram i dokumentet under ”Hälsa och säkerhet”. Utifrån omgivningspåverkan och samhällsstruktur bedöms dessa ändamål vara lämpliga och har kombinerats inom samma geografiska område.

Användningen ”Verksamheter” är bred och innehåller olika typer av ytkrävande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Det ingår lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Även verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster ingår. Serviceverksamheter med begränsad omgivningspåverkan ingår. Det kan till exempel vara fordonsservice. När planen ska genomföras och en verksamhet eller anläggning ska lokaliseras inom området kan det krävas bygglov och prövning enligt annan lagstiftning, exempelvis miljöbalken.

Inom planområdet finns endast en industribyggnad där arbetsplatser inryms idag. Den nu föreslagna detaljplanen medger ”verksamheter” som tillåts ha en högsta byggnadshöjd 9 meter. Gällande detaljplan anger 2 våningar och byggnadshöjd 7,6 meter.

Bostäder

Inom planområdet finns idag inga bostäder. Området gränsar mot villabebyggelse med hus bestående av en till två våningar. Kommunen bedömer att det fortfarande råder bostadsbrist i Avesta och utbudet av bostäder är lågt och fler bostäder i Skogsbo som är nära centrum i Avesta kan minska bostadsbristen. Planförslaget ger möjlighet till att bostäder och kontor tillåts inom området eller endast verksamheter, se mer under ”Hälsa och säkerhet”.

Närmast väg 70 tillåts endast Z, verksamheter och där får ej bostadshus eller kontor byggas, med hänsyn till trafikbuller, se vidare under ”Hälsa och säkerhet”.

Fornlämningar

Fornlämningar och fornyfynd skyddas enligt kulturmiljölagen (1988:950). Inom området finns dock inga kända fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets register. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas till den del fornlämningen berörs. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos länsstyrelsen.

Ekologiskt byggande

Möjligheten till byggande med ekologiska hänsyn bör beaktas till exempel ifråga om materialval, energiförsörjning, ventilation, sophantering/kompostering.

Friytor

Lek, friluftsliv och rekreation

Inom planområdet finns inga områden särskilt avsedda för lek eller rekreation. Närmaste lekplats finns längs Brunnsvägen ca 80 meter nordöst om planområdet. Närhet till rekreation och friluftsliv finns längs med Älvpromenaden vid Dalälven inom ca 1 kilometer söder om planområdet.

Kommersiell och offentlig service

Närmaste livsmedelsbutik ligger i Skogsbo, ca 500 m väster om planområdet. I Skogsbo centrum ca 500 m nord/nordväst om planområdet finns ett par restauranger. Övrig offentlig och kommersiell service samt handel i övrigt finns i Avesta centrum, ca 3 km sydväst om planområdet. Livsmedelsbutiker, restauranger samt övriga butiker finns i Åsbo handelsområde (Dalahästen) ca 1 km sydöst planområdet. Avesta lasarett ligger ca 3 km sydöst om planområdet

Barnperspektiv och jämlikhet

Den 20 november 1989 sade FN ja till konventionen om barnets rättigheter. Konventionen berör barn och ungdomar upp till 18 år. Barnkonventionen ställer krav på att barnens bästa beaktas i alla beslut som rör barn. Inget lokaliseringalternativ finns eftersom läget är fastställt och verksamheter utreds att inrymmas inom området.

Detaljplaneförslaget riktas inte specifikt till barn eller unga. Dock gynnas de eftersom en yta för gång- och cykelväg tas med i förslaget för att säkerställa en bättre och tryggare trafiksituation för de som färdas exempel till och från den närliggande Skogsbo skola. Ny gång- och cykelväg ska anläggas från skolan och knytas ihop med befintlig gång- och cykelväg längs hela Brunnsvägen. Arbetet för detta kommer att pågå under 2022.

Tillgänglighet

Vid nybyggande inom området ska, enligt plan- och byggförordningen (2011:338), mark och byggnader utformas med hänsyn till personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Gator och trafik

Gatunät, utfart och parkering

Planområdet ligger intill Brunnsvägen där hastighetsbegränsningen är 40 km/h och utfart sker mot Brunnsvägen. Parkeringsbehovet ska tillgodoses inom kvartersmark och regleras inte närmare i planförslaget.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger längs Get Johannas väg ca 150 meter nordöst om planområdet. Därifrån kan man ta bussen mot Avesta centrum och busstationen. Avståndet till busstationen i Avesta centrum är ca 3 km.

Gång- och cykeltrafik

Möjligheterna att gå och cykla till platsen är goda och en ny gång- och cykelväg ska anläggas från Skogsbo skola sydväst om planområdet och knyts ihop med befintlig gång- och cykelväg längre nordöst längs Brunnsvägen. Arbetet för detta kommer att pågå under 2022. Målpunkter är Skogsbo skola, Avesta centrum och Krylbo, men även Åsbo handelsområde och olika motionsspår i närområdet är målpunkter. För att möjliggöra gång- och cykelbana kommer en remsa på 4 meter längs Brunnsvägen att överföras från Skogsbo 30:3 till kommunens fastighet Skogsbo 32:1.

Teknisk försörjning

Va, el, opto och värme

Planändringen innebär inga förändringar i den tekniska försörjningen av byggnaderna. Uppvärmning i den befintliga byggnaden är idag luft/luft och el-panna med vattenburet system. Fastigheten Skogsbo 30:3 ligger inom vverksamhetsområde för vatten, dagvatten och spillvatten. Fastigheten är ansluten till fiber.

Fjärrvärmeledningar finns längs Brunnsvägen och fastigheten kan anslutas till dessa. För inkoppling ska exploitören ta kontakt med Värmevärden i Avesta.

Hantering av dagvatten

Planområdet består idag förutom en stor byggnad av asfalterade och grusade ytor som nu planläggs för bostäder, kontor och verksamheter. Fastigheten är idag ansluten till dagvattennätet och kommunen ser inga hinder för att även i framtiden kunna hantera dagvattnet från fastigheten.

Vid nybyggnation i området ska dagvatten från parkeringsytor med plats för 20 bilar eller fler renas, till exempel med hjälp av oljeavskiljare eller motsvarande. Detta kommer att kontrolleras vid bygglov för parkering.

Området för detaljplanen ligger på Badelundaåsen som är en lång och stor rullstensås i Svealand. Åsen sträcker sig mellan Nyköpingstrakten i Södermanland och Siljan i Dalarna och passerar planområdet. Badelundaåsen har mycket stor betydelse för dricksvattenförsörjningen och ligger inom tillrinningsområde för kommunens vattentäkt. Planområdet ingår dock inte i skyddsområdet för vattentäkten, men förhållandet ska hanteras i samband med exploateringen. Hänsyn, så att inte grundvattnet förorenas, ska tas vid schaktningsarbeten, nybyggnad och underhåll. För att minska risk för förorening vid en eventuell olycka från arbetsmaskiner bör följande beaktas. Riklig tillgång till saneringsmedel ska finnas på platsen samt att ett biologiskt val av drivmedel bör väljas. När arbetsmaskiner inte är i bruk bör val av uppställningsplats ske utanför Badelundaåsen alternativt iordningställs en uppställningsyta med avlopp ner till älven. Efter detaljplanens genomförande kommer nästan hela planområdet bestå av hårdgjord yta.

Avfall

Kommunalt avfall hämtas genom kommunens försorg. Källsortering av avfall vid fastigheten ska kunna ske. Industriavfall och verksamhetsavfall ska källsorteras för att kunna återvinnas. För omhändertagande av avfall från verksamheter ansvarar respektive verksamhetsutövare. Hur detta får ske regleras av olika bestämmelser, främst miljöbalken. Källsortering av allt producerat avfall inom området ska kunna ske på respektive fastighet.

Hälsa och säkerhet

Området för detaljplanen ligger på Badelundaåsen vilket har beaktats och beskrivs närmare under egen rubrik, "Hantering av dagvatten", tidigare i dokumentet.

Verksamheter enligt planen

Planen medger inga verksamheter som kan medföra någon ändring av riskbilden för planområdet eller dess omgivning. Räddningstjänstens insattid för att nå området är i normalfallet mindre än 10 minuter.

Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen. Användningen Z, "verksamheter" ska ha begränsad omgivningspåverkan vilket inte kräver några omfattande skyddsavstånd eller andra störningsskydd. Verksamheter skulle kunna generera visst omgivningsbuller som exempelvis genom trafik inom och utanför verksamhetsområdet eller genom alstrande av ljud från verksamheten. Det finns ingen tydlig gräns för när en verksamhet är att betrakta som störande för omgivningen, utan det är en bedömning som får göras i bygglovsprövningen.

Det innebär att verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar kan lokaliseras här. Området är idag inhägnat med stängsel.

För att göra en flexibel detaljplan har bostäder, kontor och verksamheter satts som planbestämmelser. Avsikten är dock att endast en av användningarna, exempelvis endast bostäder eller endast verksamheter, ska finnas inom planområdet. Om det byggs bostäder inom området får bara kontor användas som övrig verksamhet. Bostäder och verksamheter bedöms inte vara en

lämplig kombination då buller kan störa bostäder. Av den anledningen har det införts en planbestämmelse, m₃, så inte verksamheter ska kunna kombineras med bostäder. Vid bygglov kommer det sedan att göras en lämplighetsprövning. För att inte bostäder och kontor ska komma för nära väg 70 med transport av farligt gods med tillhörande risker så har en bestämmelse, endast komplementbyggnader (korsmark), införts på en yta 70 m från väg 70 i söder.

en egenskapsbestämmelse m₄, införts med möjlighet att uppföra komplementbyggnader och anlägga parkering inom detta område.

Trafikbuller

Riktvärden finns i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) och gäller sedan 1 juli 2017. I första hand bör ekvivalentnivån vid fasad vara högst 60 dBA (65 dBA för smålägenheter på max 35 kvm) och vid uteplats ska ekvivalentnivån vara högst 50 dBA och maxnivån högst 70 dBA. Om ekvivalentnivån 60 dBA överskrids vid fasad ska minst hälften av rummen i varje bostad ha högst 55 dBA ekvivalentnivå vid fasad och högst 70 dBA maxnivå vid fasad nattetid kl 22-06. Om maxnivån 70 dBA vid uteplats överskrids så får det ske högst 5 ggr/tim dagtid, med högst 10 dBA.

De yttre störningar som kan påverka är buller från trafik på väg 70 som ligger ca 70 meter söder om kvartersmark för bostäder, kontor och verksamheter inom planområdet. Inga rekommenderade bullerriktvärden finns för verksamhetsbyggnader. Användningsslaget begränsar även möjliga verksamheter till sådana som har en begränsad omgivningspåverkan för att undvika en förstärkning av buller i området.

Trafikverket gjorde 2019 en mätning av trafikflöden på väg 70 strax söder om det föreslagna planområdet. Vägen trafikerades av totalt 8110 fordon med plus/minus 10 % osäkerhetsintervall i skattningen och skyltad hastighet är 100 km/h. Avesta kommun gjorde 2017 en mätning av trafiken på Brunnsvägen som då trafikerades av 849 fordon och skyltad hastighet är 30 km/h. Då det är ett lågt antal fordon och låg hastighet som passerar utanför den nu aktuella fastigheten på Brunnsvägen görs bedömningen att trafiken på Brunnsvägen ej påverkar bullersituationen. För att bedöma hur bebyggelsen utanför planområdet påverkas av trafikbuller efter en exploatering inom planområdet har kommunen gjort en överslagsberäkning när det gäller buller från väg 70 med följande resultat.

Avstånd från vägmitt	Trafikmängd	Ekvivalentnivå dB(A)	Max bullernivå dB(A)
76,5 m till kvartersmark	Befintlig okt 2021 8 110	59	66
76,5 m till kvartersmark	Prognos 2040 11 354	61	66

Uppgifterna avser förhållanden utan avskärmande plank eller dylikt. Beräkningen har gjorts med en 2 m hög vägbank. Uteplats kan ordnas utan att 70 dB(A) överskrids men planbestämmelse om tyst sida för bostäder har införts på kvartersmarken vilken ligger som närmast 70 meter från väg 70.

Syftet med denna bestämmelse är att säkerställa att bullerförordningens riktvärden uppfylls i genomförandet av planen och när den aktuella bebyggelseutformningen är bestämd. Denna bestämmelse gäller i kombination med begränsning av bostadsbebyggelse mot väg 70.

Tyst sida är en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA frifältsvärde (vilket i praktiken innebär ett 3 dB högre värde 2 meter från fasaden) som en totalnivå, det vill säga det sammanlagda ljudet från olika källor, till exempel trafik, fläktar och industri. Den tysta sidan bör därutöver vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på. Även maximalnivån 70 dBA gäller för att uppfylla definitionen av tyst sida.

Verksamhet som småindustri vilket gällande detaljplan anger kan antas komma att orsaka en väsentligt ökad och tung trafik till och från planområdet är ej lämpad och har därför ej föreslagits i den nu föreslagna detaljplanen. I fråga om buller från väg har kommunen, genom beräkning av sammanvägt buller för dagens situation och prognos år 2040 och med föreslagna planbestämmelse konstaterat att man klarar gällande riktvärde för ekvivalent nivå (60 dBA).

Transport av farligt gods

De störningar som kan påverka är transport av farligt gods från trafik på väg 70 söder om planområdet.

Med anledning av detta har kommunen gjort en riskbedömning med utgångspunkt i en nyligen utförd riskutredning utmed samma transportled som bedöms tillämplig även på detta planområde. Denna riskutredning gjordes av Säkerhetspartner Norden AB under oktober månad 2020. Utredningen togs fram som underlag till en ny detaljplan för handel med skrymmande varor och för verksamheter, detta område ligger ca 350 meter öster om nuvarande planområde längs med väg 70. Denna utredning ligger till underlag för den nu föreslagna detaljplanen. Hänsyn till farligt gods har även beaktas för exploatering enligt

de rekommendationer som Länsstyrelsen i Dalarna anger och dess riktlinjer tillämpas för markanvändning inom närmare än 70 - 150 meter.

Riskutredningen konstaterar bland annat att ett skydd, till exempel i form av dike eller räcke, ska anläggas längs väg 70 för att begränsa sannolikheten och konsekvenserna av en avkörning och resultatet av den ska minska risken för att planområdet påverkas av en "farligt gods olycka". Längs med sträckan i nu aktuell detaljplan finns vägräcke längs väg 70 som en riskreducerande åtgärd för bästa effekt vid en eventuell avåkning, se bild nedan.



Området som endast anger verksamheter ligger som närmast väg 70 ca 40 meter. Från väg 70 in till kvartersmark för bostäder, kontor och verksamheter är det 70 meter. Kvartersmarken för bostäder, kontor och verksamheter inom den föreslagna detaljplanen ligger ca 70 meter från väg 70 vilket innebär att de flesta typer av markanvändning förläggs utan särskilda åtgärder eller analyser enligt länsstyrelsens riktlinjer för 70 - 150 meter från riskkällan.

Kommunens riskbedömning och förslag på åtgärder

Risiknivån för planområdena med avseende på väg med transport av farligt gods har bedömts. Faktorer som har vägts in i denna bedömning är att det är relativt långt avstånd mellan väg 70 med transport av farligt gods och kvartersmarken i den aktuella detaljplanen.

Risiknivån med avseende på farligt gods på väg 70 bedöms ligga på en acceptabel nivå med riskreducerande åtgärder och hänsyn har tagits till detta genom att bestämmelser införts på plankartan. I tidigt samråd med Räddningstjänsten kring dessa frågor är bedömningen att detaljplanens användningar kan etableras inom planområdet.

För att begränsa riskbilden för området styr detaljplanen att;

- * Byggnader ska ha utrymningsvägar riktade bort från väg 70. Detta är riskreducerande genom att utrymning kan ske på så långt avstånd som möjligt från en riskkälla.
- * Ventilationsintag ska vara riktade bort från väg 70. Detta minskar riskerna för att farliga ämnen i gasform, giftig brandrök och dylikt tränger in i aktuella byggnader.
- * Ventilation ska snabbt kunna stängas av och dess funktionsstyrning ska både vara lätt att lokalisera och manövrera. Även detta minskar riskerna för att farliga ämnen i gasform, giftig brandrök och dylikt tränger in i aktuella byggnader.
- * Tilluftsöppningar på byggnader inom 70 m från väg 70 bör peka bortåt vägen för att begränsa konsekvenser vid potentiell olycka med farlig gas eller mycket rökbildning.

Inga byggnader tillåts inom 40 meter från väg 70 och kvartersmark för bostäder tillåts som närmast 70 meter från väg 70.

Gubbmosstippen

Den numera nedlagda tippen är belägen ca 130 meter öster om planområdet där såväl industriavfall som hushållsavfall har tippats. Verksamheten pågick från 1930-talet till slutet av 1970-talet.

Markföroreningar

Tidigare bedrevs kemtvätt inom fastigheten Skogsbo 30:3 och av den anledningen tog miljöenheten på Avesta kommun ett beslut 2012-12-17 att företaget är förelagt att utföra en kompletterande undersökning av fastigheten. Syfte med undersökningen var att provta och analysera jord från större djup än tidigare, grundvatten från den mätade zonen samt porgas från flera djup.

2012 - 2014 gjordes markundersökningar/grundvattenundersökningar utifrån att det skett spill av klorerade lösningsmedel. Det visade sig att det fanns rester av klorerade lösningsmedel i marken men eftersom man bara kollat ner till 4 m djup fick man göra om och kontrollera hela vägen ner till grundvattnet vilket var ner till 41 m djup. Porgashalterna i mark och halter i grundvattnet var låga och kommunen ansåg att det inte behövdes ytterligare åtgärder.

En rapport "Miljöteknisk markundersökning CWS-boco- fastigheten Skogsbo 30:3, Avesta kommun – 2012-09-07" har tagits fram av DGE Mark och miljö (e-post: info@dge.se). Syftet var att översiktligt undersöka föroreningssituationen i mark med fokus på förekomsten av perkloretylen som använts i kemtvätsverksamhet på fastigheten mellan åren 1957 - 1991. Naturvårdsverkets (2009) riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) har använts för bedömning av analysresultat avseende jord. Inget grundvatten påträffades i samband med aktuell miljöteknisk markundersökning. Tidigare observationer i närområdet har visat på omfattande djup till grundvattnet. Risken för att påvisad markförorening i form av klorerade alifatiska

kolväten ska ha negativ åverkan på omgivande yttre miljö bedöms som liten. Inga kompletterande markundersökningsåtgärder eller saneringsinsatser bedöms som nödvändiga mot bakgrund av resultat från utförd miljöteknisk markundersökning.

Slutsats i ”PM Kompletterande markundersökning Skogsbo 30:3 Avesta kommun, 2013-12-23 DGE Mark och miljö”

- * Jord ner till ett djup av 32 m under ytan har analyserats
- * Grundvatten från den mättade zonen har analyserats
- * En komplettering med provtagning och analyser av porgas kommer att utföras i januari 2014
- * Samtliga uppmätta halter understiger laboratoriets rapporteringsgränser för klorerade lösningsmedel
- * Mot bakgrund av resultaten från tidigare och aktuell undersökning bedömer vi att inga ytterligare undersökningar av jord eller grundvatten med avseende på klorerade lösningsmedel är nödvändiga inom fastigheten.

Slutsats i ”PM Provtagning, kompletterande markundersökning – Skogsbo 30:3 Avesta kommun – 2014-02-02 DGE Mark och miljö”

- * Porgas från tre nivåer ner till ca 40 m under markytan har analyserats med avseende på klorerade kolväten inklusive vinylklorid.
- * Samtliga uppmätta halter understiger laboratoriets rapporteringsgränser för klorerade lösningsmedel inklusive vinylklorid.
- * Mot bakgrund av resultaten från tidigare och aktuell undersökning bedömer vi att inga ytterligare undersökningar av porgas med avseende på klorerade lösningsmedel är nödvändiga inom fastigheten.

Markradon

Området ligger inom normalriskområde för markradon.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med fastighetsbildning avses bland annat nybildning av fastigheter, ändring av fastigheters gränser och bildande av gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter. Fastighetsbildningsåtgärder prövas i en lantmäteriförrättning som handläggs av Lantmäterimyndigheten.

Avsikten är att Avesta kommun ska sälja kvartersmark för verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. En yta på 3 540 m² inom kommunens fastighet Skogsbo 32:1 kommer genom lantmäteriförrättning att avstyckas och överförs till Skogsbo 30:3. Längs med Brunnsvägen, på den privata fastigheten Skogsbo 30:3, kommer en yta på 358 m² att överförs till kommunens fastighet Skogsbo 32:1. Kommande lantmäteriförrättning ansöks av kommunen men bekostas enligt särskild överenskommelse mellan parterna.

Avtal om försäljning av mark ska upprättas mellan Avesta kommun och ägare till Skogsbo 30:3. Detaljplanen utgör erforderligt underlag för fastighetsbildning. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning ske i enlighet med detaljplanen.

Geoteknik

Sedvanlig geoteknisk bedömning för att avgöra utformning av grundläggning kan komma att krävas i samband med hantering av bygglov eller bygganmälan. Respektive fastighetsägare svarar för erforderliga geotekniska undersökningar.

Huvudmannaskap och ansvar

Kommunen är huvudman för allmän plats i området, vilken i denna plan utgörs av natur samt gång- och cykelväg. För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare. Avesta Vatten och Avfall AB är ansvarig för vatten- och avloppsnätet fram till fastighets förbindelsepunkt. För byggnation och andra åtgärder på kvartersmark svarar respektive fastighetsägare.

Avtal

Vid försäljning av redovisad kvartersmark ska köpeavtal upprättas mellan Avesta kommun och fastighetsägaren till Skogsbo 30:3. Plankostnadsavtal finns upprättat mellan ägarna till fastigheterna Skogsbo 30:2 och Skogsbo 32:1.

Övrigt

Grundkartan är upprättad i november 2021 av kart- och mätenheten vid Västmanland-Dalarna miljö- och byggförvaltning.

Planens ekonomiska konsekvenser

Planekonomi

Detaljplanens framtagande delas mellan fastighetsägarna till Skogsbo 30:3 och Skogsbo 32:1. I samband med bygglov/bygganmälan ska därför inte någon planavgift tas ut.

Övriga ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Berörd fastighetsägare erhåller eventuellt ökat fastighetsvärde.

HÅLLBARHETSBEDÖMNING

-Bakgrund

Avesta kommun har, genom beslutat hållbarhetsprogram, angett att alla beslut med betydande konsekvenser för framtida utveckling i samhället ska åtföljas av en hållbarhetsbedömning. Detta kan då gälla beslut rörande större förändringar i den fysiska miljön, vilket ofta blir en följd av fysisk planering. Bedömningar ska utföras mot fyra olika målområden i en skala som går mellan +2 och -2, där +2 är en direkt positiv påverkan på ett mål medan -2 då är något som direkt motverkar ett mål.

-Resultat

Resultatet av denna visar att målområdet *ekologiskt fotavtryck* får påverkansgraden 0. Att det ekologiska fotavtrycket inte bedömts få påverkan av planen beror på att området redan är ianspråktaget och inte har några naturvärden. Planområdet består idag av mark för småindustri. Målområdena *biologisk mångfald*, *integrering av hållbarhet* och *social hållbarhet* får påverkansgraden 0 eftersom ingen naturmark försvinner. Detaljplanen har således ingen påverkan för kommunens hållbarhet utifrån dessa målområden.

KONSEKVENSBESKRIVNING

Konsekvenser av planens genomförande*Förutsättningar*

Då planens läge och huvudsyfte redan är fastställt jämförs planförslaget endast med ett nollalternativ, d v s ingen förändring mot dagens situation. I konsekvensmatriserna nedan redovisas de konsekvenser som bedömts vara av intresse, samt om dessa anses positiva, mycket positiva, negativa eller mycket negativa.

Planförslaget medför följande förändringar:

- * Ianspråktagen mark blir avsedd för exploatering i form av bostäder, kontor och verksamheter.
- * En 4 m bred remsa från fastigheten Skogsbo 30:3 övergår till allmän plats mark gång- och cykelväg
- * Ett icke planlagt område i söder planläggs för natur.

Planförslaget

- * Kvartersmarken får användas till bostäder och kontor eller verksamheter med begränsad omgivningspåverkan.

Konsekvenser

En gång- och cykelväg kan anordnas längs Brunnsvägen	Positivt
Fastighetsägaren kan äga den mark som markavtal finns för	Positivt
Etableringar i området kan medföra ökad fordonstrafik till området, vilket ger något ökade störningar för närområdet, till exempel i form av buller.	Negativt
Den orörda skogsmarken planläggs som NATUR	Neutralt
Småindustri tas bort som användning och ersätts av verksamheter med mindre omgivningspåverkan för kringboende	Positivt

Nollalternativet (planområdet utan förändringar)

- * Området fortsätter att vara delvis icke planlagt naturområde
- * Fastigheten liten i förhållande till befintlig byggnad
- * Ingen gång- och cykelväg kan anordnas utanför den privata fastigheten längs Brunnsvägen för att knyta samman gång- och cykelvägen för resterande sträcka längs Brunnsvägen

Konsekvenser

Fastigheten är för liten i förhållande till befintliga byggnader	Negativt
Området som ej är planlagt fortsätter att vara naturmark vilket inte ger några ökade störningar	Positivt

Konsekvenser för berörda fastigheter*Inom planområdet*

Specifika konsekvenser för fastigheter inom planområdet	
Skogsbo 32:1	Kommunägd fastighet; * En yta på 358 m ² kommer att tillföras från Skogsbo 30:3 för att göra plats åt gång- och cykelväg längs Brunnsvägen * En yta på 3 540 m ² kommer att överföras till den privata fastigheten Skogsbo 30:3 * En del av nuvarande fastighet övergår till kvartersmark för privat bruk * Icke detaljplanelagd mark blir naturmark
Skogsbo 30:3	Privatägd fastighet; * En yta på 358 m ² längs med Brunnsvägen kommer att överföras till kommunens fastighet Skogsbo 32:1 för att möjliggöra att gång- och cykelbana kan anläggas * En yta på 3 540 m ² tillförs från kommunens fastighet Skogsbo 32:1 * Formalisering av befintliga arrendeavtal för fastigheten kan ske